

# Leek Tolbert – Meester Boonstraplantsoen 2-4

Wijzigingsplan  
Vastgesteld



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



**Wijzigingsplan Tolbert - Meester  
Boonstraplantsoen 2-4**

**CODE 133306 / 02-12-14**



## TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
<b>2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN</b>	<b>4</b>
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Beschrijving initiatief	5
2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria	5
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Gemeentelijk beleid	8
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>9</b>
4. 1. Geluid	9
4. 2. Luchtkwaliteit	9
4. 3. Milieuzonering	10
4. 4. Externe veiligheid	10
4. 5. Bodem	10
4. 6. Parkeren	10
<b>5. JURIDISCHE REGELING</b>	<b>12</b>
5. 1. Systematiek	12
5. 2. Verbeelding	12
5. 3. Regels	12
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>13</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
6. 3. Grondexploitatie	13

## BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

<u>Bijlage 1</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Nota Zienswijzen en Commentaar



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Het dorps huis van Tolbert is recentelijk verplaatst naar de historische Cazemier Boerderij aan de Hoofdstraat. Hierdoor is het oorspronkelijke dorps huis aan het Meester Boonstraplantsoen vrijgekomen. Er zijn concrete plannen het pand in gebruik te nemen voor de realisering van 12 woningen. Deze herontwikkeling kan niet op basis van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd (zie paragraaf 1.3).

De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Het onderhavige wijzigingsplan voorziet hierin.

### 1. 2. Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt aan het Meester Boonstraplantsoen te Tolbert. Het betreft een deel van de bebouwing op het perceel dat ligt ingeklemd tussen het Meester Boonstraplantsoen en de Oldebertweg. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

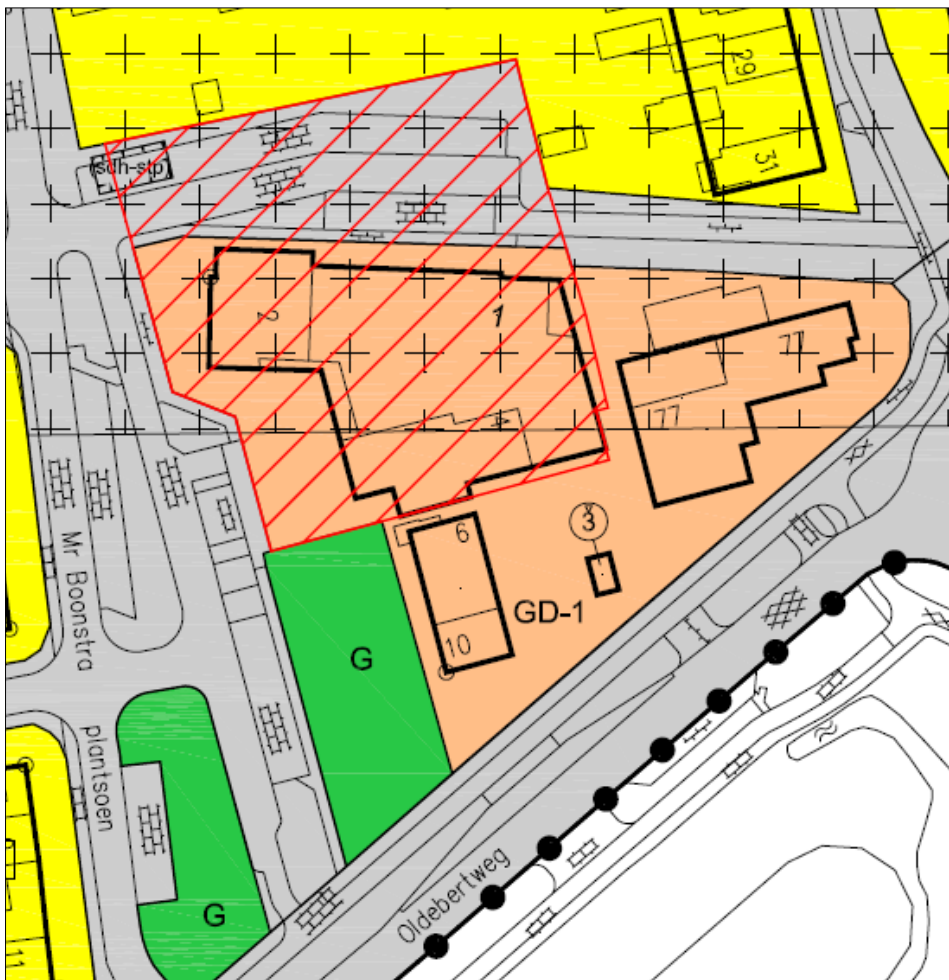


Figuur 1. De ligging van het plangebied

### 1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Tolbert*, dat is vastgesteld op 20 februari 2013. Het heeft hierin de bestemming 'Gemengd -1' (artikel 7). Binnen deze bestemming wordt wonen weliswaar mogelijk gemaakt, maar geldt dat per hoofdgebouw maximaal één woning is toegestaan (artikel 7 lid 7.5 sub e). Omdat het initiatief uitgaat van 12 woningen in het oorspronkelijke gebouw, kan de gewenste situatie niet worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan.

Op de gronden geldt tevens de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. Op basis van artikel 31 van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ter plaatse de bestemming wijzigen in die zin dat maximaal 12 (zorg)woningen worden gerealiseerd. De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 2. Fragment geldende bestemmingsplan Tolbert

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid geldt een aantal wijzigingscriteria waaraan moet worden voldaan bij toepassing ervan. In deze toelichting wordt gemotiveerd dat aan deze criteria kan worden voldaan (zie paragraaf 2.3).



#### **1. 4. Leeswijzer**

In de toelichting van het wijzigingsplan zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten van het gemeentelijk beleid weergegeven en is de regeling van het plan gemotiveerd. De toelichting van het plan bestaat uit een onderzoeksge-deelte en een beschrijving van het juridisch deel van het plan.

Het eerstgenoemde onderdeel bevat het onderzoek naar de huidige gebruiks- en bebouwingssituatie en de randvoorwaarden en belemmeringen. Het tweede onder-deel omvat de verantwoording van het juridisch deel van het plan, te weten de verbeelding en de regels.

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de huidige si-tuatie en de gewenste ontwikkeling uiteengezet.
- Hoofdstuk 3: Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het voor het plan relevan-te, beleid.
- Hoofdstuk 4: Hoofdstuk 4 gaat in op de relevante milieuaspecten.
- Hoofdstuk 5: In hoofdstuk 5 wordt een uitleg en verantwoording gegeven van de planologische regeling.
- Hoofdstuk 6: Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan.

## 2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

### 2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan het Meester Boonstra Plantsoen te Tolbert waarvan de directe omgeving grotendeels uit woningbouw bestaat. Het bebouwingsbeeld rond het voormalige dorpshuis wordt vooral gekarakteriseerd door vrijstaande woningen die zijn opgetrokken uit twee bouwlagen met kap. De bebouwing zelf bestaat uit een aantal samengestelde delen die hoofdzakelijk zijn opgetrokken in één bouwlaag met een flauwe lessenaarskap. Het deel aan de entree vanaf het Meester Boonstra Plantsoen bestaat uit twee bouwlagen met een lessenaarskap. Hier bevindt zich een woning. Het plangebied heeft betrekking op het pand en het bijbehorende terrein, alsmede de openbare ruimte aan de noordkant ervan. Een foto van het huidige straatbeeld vanaf het Meester Boonstra Plantsoen vanaf respectievelijk de west- en de noordzijde is weergegeven in figuur 3.

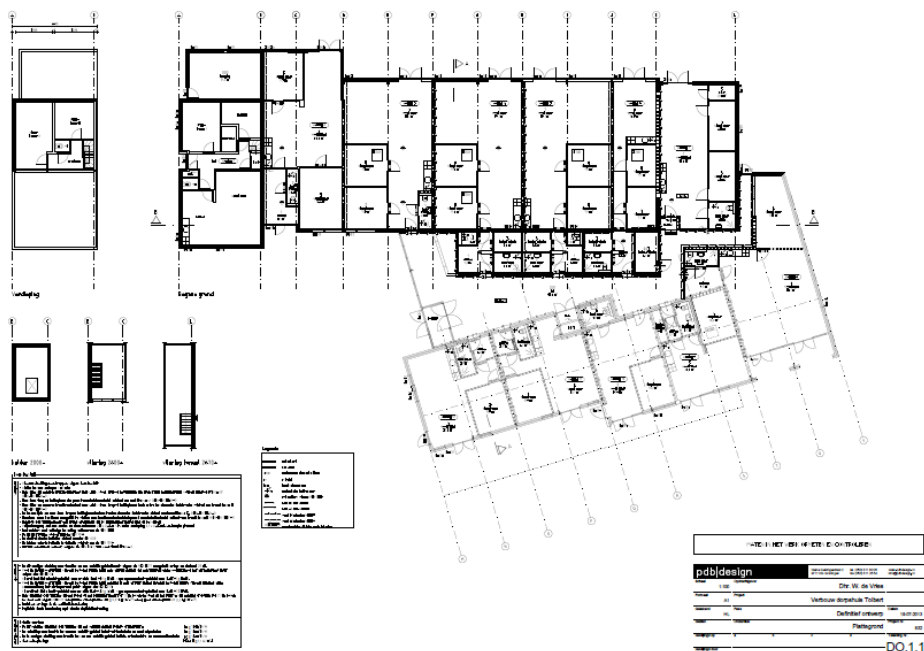


*Figuur 3. Aanzichten straatbeeld vanaf het Meester Boonstraplantsoen*

## 2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het in gebruik nemen van het oorspronkelijke dorpshuis met 12 woningen. Het betreft hoofdzakelijk een interne verbouwing van het bestaande pand. In het deel van het gebouw dat aan de noordzijde grenst, worden 6 nieuwe woningen gerealiseerd die zijn georiënteerd op de noordelijke straat. Elke nieuwe woning heeft op de begane grond een woonkamer met 2 slaapkamers en sanitaire voorzieningen. In de oost- en zuidzijde van het gebouw worden de overige 5 woningen gerealiseerd waarvan de oriëntatie van 3 van deze woningen plaatsvindt op de zuidzijde van het gebied. Ook hier is sprake van woningen met 2 slaapkamers op de begane grond. In het middengedeelte van het gebouw wordt een hal gerealiseerd. Nagenoeg alle nieuwe woningen hebben hun entree vanuit de hal. Er worden 11 nieuwe woningen gerealiseerd, inclusief de bestaande woning komt het totaal op 12.

De gewenste inrichting van de bebouwing is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Voorgestelde inrichting bebouwing

## 2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 31 van het bestemmingsplan Tolbert. De criteria die hiervoor zijn opgenomen betreffen de volgende:

- er moet een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing worden gerealiseerd;
- er moet overleg worden gepleegd met het waterschap;
- er moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder;

- het aantal woningen mag maximaal 12 zijn;
- de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 12 meter zijn.

Uit voornoemde voorwaarden blijkt dat de wijzigingsbevoegdheid uitgaat van nieuwbouw en herinrichting van het gebied. Om deze reden is het noordelijk deel van de openbare ruimte ook meegenomen in het wijzigingsgebied.

Er is echter alleen sprake van een interne verbouwing van het gebouw, waardoor de omgeving van het gebied ongewijzigd blijft.

Omdat er alleen een interne verbouwing plaatsvindt, is er geen sprake van een verandering in de ruimtelijke en stedenbouwkundige situatie. Functioneel gezien kan worden gesteld dat woningbouw ter plaatse aanvaardbaar is, gelet op de ligging in voornamelijk een gebied met woningen.

Ook is hierdoor het wateraspect niet van belang (zie ook hoofdstuk 3) en wordt de bouwhoogte niet gewijzigd. Vanwege een toename van het aantal woningen, dient de Wet geluidhinder wel in acht te worden genomen. In hoofdstuk 3 wordt hier samen met de andere relevante omgevingsaspecten nader op ingegaan.

Er vindt dus ook geen herinrichting plaats van de openbare ruimte aan de noordzijde van het pand waarmee in het wijzigingsgebied in principe wel rekening was gehouden. Door het behoud van het pand is de wijziging voor de herinrichting van de openbare ruimte in combinatie met nieuwbouw aan de noordzijde niet meer actueel. De wijzigingsbevoegdheid kan voor dit gedeelte dus komen te vervallen. Dit deel van het wijzigingsgebied is bij de begrenzing van het voorliggende wijzigingsplan meegenomen met als doel de wijzigingsbevoegdheid voor dat deel te schrappen.

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt uitsluitend het voor het project relevante beleid beschreven. Voor dit project spelen geen rijksbelangen. Derhalve is alleen het provinciaal en het gemeentelijk beleid relevant.

#### 3. 1. Provinciaal beleid

##### Provinciaal omgevingsplan

Provinciale Staten hebben het *Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013* en de *Omgevingsverordening provincie Groningen 2009* op 17 juni 2009 vastgesteld. In het POP staat het omgevingsbeleid van de provincie op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie.

In het POP is op hoofdlijnen het omgevingsbeleid van de provincie aangegeven. Het waterhuishoudingsplan, het milieubeleidsplan en het mobiliteitsplan zijn hierin geïntegreerd. Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving.

Inzet van het POP is om deze kwaliteit te versterken door enerzijds efficiënt ruimtegebruik en anderzijds door in plannen rekening te houden met aspecten als water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie. Naast het algemene beleid per thema, bestaat het POP uit een aantal regioperspectieven.

Op grond van artikel 4.7 (Woningbouw) van de Omgevingsverordening stellen GS voor elke gemeente de nieuwbouwruiimte vast voor een periode van maximaal 10 jaar. Het 'Besluit nieuwbouwruiimte' is op 8 december 2009 door GS vastgesteld. Het besluit voorziet voor de gemeente Leek in de periode 2007-2019 in een nieuwbouwruiimte van **2000 woningen**, waarvan (indicatief) 1750 als uitbreiding van de voorraad en 250 als vervangende nieuwbouw.

Op 20 maart 2013 is een partiële herziening van de omgevingsverordening (aanpassing van art. 4.5 en 4.7.) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 juni 2013. Uitgangspunt is dat woningbouwprogrammering opnieuw in regioverband plaatsvindt (zie paragraaf 2.4.1.).

In het nieuwe artikel 4.7a van de Omgevingsverordening is een overgangsregeling opgenomen voor de periode waarin een gemeente nog niet beschikt over een woonvisie waarover overeenstemming bestaat met het college van Gedeputeerde Staten. Tot dat moment kan een bestemmingsplan voorzien in het toevoegen van zelfstandige woningen mits deze toevoeging, in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen, past in de in regionaal verband gemaakte afspraken over de nieuwbouwruiimte of, bij het ontbreken van dergelijke afspraken, in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruiimte. Verder is de SER-ladder in de herziene Omgevingsverordening opgenomen.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid om 12 nieuwe woningen te bouwen. De gemeente Leek heeft overeenstemming met de regio en Ge-deputeerde Staten over de gemeentelijke planningslijst voor woningbouw. Voor Tolbert is rekening gehouden met in totaal 18 nieuwe woningen in het bestemingsplan Tolbert in combinatie met het plan de Linde, waarbij het gaat om 6 nieuwe bouwkvavels. De extra woningen passen derhalve in het provinciaal beleid.

### **3. 2. Gemeentelijk beleid**

Voor de realisering van de nieuwe woningen is het gemeentelijk woningbouwbeleid van belang. Dit is neergelegd in de *Woonvisie Leek 2010-2015*. Dit betreft de Leekster uitwerking van de *Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015*.

Met deze gemeentelijke woonvisie wil de gemeente Leek haar visie geven op het wonen. De Woonvisie richt zich meer op het kwalitatieve aspect. In Tolbert zal een deel van de toekomstige vraag naar wonen met zorg worden ingevuld. De nadruk in de huursector ligt bij het bouwen van levensloopbestendige woningen. Ook in Tolbert zullen meer nultredenwoningen worden gerealiseerd. Naast Leek is in Tolbert ruimte voor gestapelde bouw. Het voorgenomen initiatief past hier binnen.

Omdat er sprake is van een interne verbouwing van een bestaand pand en er geen herinrichting van een gebied plaatsvindt, zijn overige beleidsaspecten, zoals welstand, duurzaam veilig en bodembeleid niet van belang.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Het beoogde project voorziet uitsluitend in een wijziging van het gebruik in combinatie met in pandige bouwactiviteiten. Aspecten als ecologie, archeologie en bodem zijn in dit kader derhalve niet relevant. Een watertoets is niet noodzakelijk. Om die reden wordt alleen aandacht besteed aan de daarvoor relevante omgevingsaspecten.

### 4. 1. Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de *Wet geluidshinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor dit project is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

In het projectgebied vindt een toename van het aantal woningen plaats, hetgeen betekent dat de geluidsbelasting vanwege deze nieuwe situatie moet worden onderzocht. Omdat de nieuwe woningen zijn gelegen binnen de geluidszone van de Oldebertweg dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de woningen kan voldoen aan de grenswaarden conform de *Wet geluidshinder*.

Uit dit onderzoek dat is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting blijkt dat de geluidsbelasting op de te realiseren woningen ten hoogste 48 dB (incl. aftrek art. 110gWgh) bedraagt. Daar de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden, betekent dat er voor deze woningen vanuit akoestisch oogpunt geen beperkingen gelden.

### 4. 2. Luchtkwaliteit

Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is de *Wet milieubeheer van toepassing*. Daarin wordt gestreefd de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken dan wel te voorkomen, als gevolg van blootstelling aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Uit de Rapportage Luchtkwaliteit 2005 van de Provincie Groningen, blijkt dat, met uitzondering van de gemeente Groningen, er geen sprake is van overschrijding van luchtkwaliteitsnormen.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL is opgenomen welk type projecten "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het onderhavige plan voor de realisering van 12 woningen valt onder deze projecten en is dus geen belemmering voor het aspect luchtkwaliteit.

#### **4. 3. Milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en milieugevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het project stelt het gebruik van een pand ten behoeve van woningbouw voor in een gebied waar voornamelijk sprake is van woningen. In de panden in de directe omgeving zijn enkele dienstverlenende functies (massagepraktijk, pinautomaat, financieel adviseur, vertaalbureau) aanwezig. In het geldende bestemmingsplan hebben de betreffende panden een gemengde bestemming waar woningen in combinatie met functies als lichte vormen van bedrijven, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn.

Op basis van het vorenstaande kan worden gesteld dat het wonen in het voormalige dorpshuis verenigbaar is met de omliggende functies en dat de aanwezige functies niet belemmerd worden door de nieuwe woningen.

#### **4. 4. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Gezien het ontbreken van risicovolle bedrijven binnen het plangebied en gezien de afstand tussen transportwegen of buisleidingen met (beperkt) kwetsbare objecten (zoals nieuwe woningbouwlocaties) kan gesteld worden dat externe veiligheid geen invloed heeft op de woningbouw.

#### **4. 5. Bodem**

Gelet op het feit dat er sprake is van woningbouw is bodemonderzoek noodzakelijk. Op de locatie heeft in de jaren negentig bodemonderzoek plaatsgevonden ten behoeve van de sanering van de HBO tank van het destijds aanwezige groene kruis gebouw. In verschillende rapporten is toen geconstateerd dat bij een functiewijziging op deze locatie nader onderzoek naar de omvang van de aangetroffen verontreiniging moeten plaatsvinden. Omdat de verontreiniging zich beperkt tot de sliblaag van de oude slootbodem en er verder geen bronnen van potentiële verontreiniging bekend zijn, is het vermoeden dat hier een ernstige verontreiniging aanwezig is, uitgesloten.

#### **4. 6. Parkeren**

Het is van belang dat, door de vestiging van de woningen, geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaat. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen bij de 12 wonin-



gen gerealiseerd moeten worden, moet berekend worden hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. Op 29 oktober 2009 heeft het college besloten (kenmerk 2009007566) de parkeerkcijfers Leek 2009 te hanteren voor het bepalen van de benodigde parkeervoorziening. Deze parkeerkcijfers zijn gebaseerd op de landelijke CROW norm en dient als toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte. Op grond van artikel 2.5.30 lid 4 onder b van de bouwverordening kan het bevoegd gezag vergunning verlenen indien op een andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Het bouwplan voorziet in onder andere de functie wijziging van een bestaand gebouw. Ten behoeve van de oorspronkelijke functie waren reeds parkeervoorzieningen gerealiseerd. In de directe nabijheid zijn minimaal 50 parkeerplaatsen beschikbaar. In de parkeerbehoefte is voorzien in de directe nabijheid van het gebouw. Geredeneerd naar de parkeerbehoefte van het oorspronkelijk gebruik (culturele voorziening) kan op grond van de parkeerkcijfers behorende bij bouwverordening Gemeente Leek geoordeeld worden dat de parkeerbehoefte groter was dan in de nieuwe situatie (appartement goedkoop).

#### **Berekening met de parkeerkcijfers Leek 2009**

##### *Oorspronkelijk gebruik*

bijeenkomst gebouw (sociaal cultureel centrum, wijk- verenigingsgebouw) circa  $1100 \text{ m}^2 \times 3$  parkeerplaatsen per 100 = 33

##### *Diverse parkeernormen voor wonen (in matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom Leek en dorpen)*

rijwoning	12 x 1,8	= 21,6
appartement goedkoop	12 x 1,5	= 18
appartement duur	12 x 1,75	= 21
vrijstaande woning	12 x 2	= 24

In alle gevallen is de parkeerbehoefte kleiner dan de aanwezige parkeervoorzieningen in de directe nabijheid van het gebouw. De parkeervoorzieningen die in het openbaar gebied liggen, voorzien in voldoende mate in de parkeerbehoefte voor het bouwplan. Voor de nieuwe woningen zijn dus voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

## **5. JURIDISCHE REGELING**

### **5. 1. Systematiek**

Het wijzigingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om ruimtelijke plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe plannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels (in de vorm van een besluit) van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

### **5. 2. Verbeelding**

Het *Wijzigingsplan Tolbert - Meester Boonstraplantsoen 2-4* gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemmingen weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemmingen van de gronden in het bestemmingsplan *Tolbert*. Op de verbeelding is het aantal woningen gewijzigd naar in totaal 12 voor deze locatie.

Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het bestemmingsplan *Tolbert*.

### **5. 3. Regels**

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan *Tolbert* zijn van toepassing op dit wijzigingsplan.

De bestemmingsregels die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan (in dit geval de bestemming 'Gemengd - 1', 'Verkeer - Verblijf' en 'Waarde- Archeologie') zijn bij dit wijzigingsplan opgenomen.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Dit betekent dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat voor eenieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

Bij dit plan is gebruik gemaakt van de coördinatieregeling. Deze regeling maakt het mogelijk een wijzigingsplan te combineren met de omgevingsvergunning. Het ontwerpwijzigingsplan Meester Boonstraplantsoen 2-4 en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben met ingang van 13 maart 2014 gedurende zes weken zowel analoog als digitaal voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpen konden gedurende deze termijn zienswijzen worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. De terinzagelegging eindigde op 24 april 2014. Eveneens is de Provincie Groningen digitaal op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan. De provincie heeft per mail (d.d. 28 maart 2014) aangegeven dat de ontwerpbesluiten geen aanleiding geven tot het indienen van een zienswijze. Het inwinnen van advies bij het Waterschap is niet aan de orde, omdat het een in pandige verbouwing betreft en er geen sprake is van toename van verhard terrein.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen bij het college is gebruik gemaakt door zes personen/instanties. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in de Nota Zienswijzen en Commentaar. Deze nota is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. De zienswijzen hebben, behoudens een aanpassing in paragraaf 4.6 van de toelichting, niet geleid tot wijzigingen in het plan.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 2 december 2014 het wijzigingsplan vastgesteld. Tegen dit wijzigingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis. De kosten met betrekking tot het opstellen van het wijzigingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

### **6. 3. Grondexploitatie**

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer stu-

ringsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg, in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouw-categorieën en fasering.

Dit plan maakt een bouwplan zoals opgenomen in het *Besluit ruimtelijke ordening* mogelijk en valt daarmee onder de grondexploitatie-regeling die in de Wro is opgenomen. Formeel dient de gemeente een exploitatieplan vast te stellen. Deze verplichting geldt niet wanneer het kostenverhaal op een andere manier is gewaarborgd, bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst.

De initiatiefnemer en de gemeente Leek hebben afspraken gemaakt ter zekerstelling van de door partijen gemaakte kosten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is daardoor niet nodig. De gemeenteraad heeft hierover een besluit genomen.

===